

CADA RUA TEM UM PREÇO

AS QUANTIDADES E AS QUALIDADES DO ESPAÇO URBANO NA RECONSTRUÇÃO DE LISBOA NO SÉCULO XVIII

MARIA HELENA RIBEIRO DOS SANTOS

Técnica Superior da Direção-Geral do Património Cultural

Lisboa foi reedificada segundo um novo Plano regular sobre as ruínas da cidade que a catástrofe destruiu. Aproveitou-se a oportunidade para criar uma nova realidade urbana como sugere Manuel da Maia, Engenheiro-mor do Reino e Guarda-mor da Torre do Tombo, que tinha sido encarregue de estudar a renovação de Lisboa, apresentando um projecto que “não padecerá a desgraça de arrependimentos”, porque está “acompanhado de todas as melhoras possíveis” (Castro, fl. 677)¹. O novo ordenamento urbano foi alcançado através da elaboração de um Plano global tendo como finalidade promover o “comum benefício e decoro da Capital destes Reinos” (Rossio, *Avaliações*, fol. 1v)². O modo como o Plano aprovado foi implementado e viabilizado é um dos temas urbanísticos mais interessantes da reconstrução. Conserva-se praticamente inédita a riquíssima documentação manuscrita relativa à Inspeção dos Bairros de Lisboa existente na Torre do Tombo, constituída por 31 livros e 135 maços, ou a do imposto da Décima (1762-1802) no Arquivo Histórico do Tribunal de Contas³, que permitirão sem dúvida aprofundar o conhecimento sobre a cidade à data do terramoto, bem como sobre o processo da sua reedificação. Saliente-se que uma das grandes inovações que o caso de Lisboa nos mostra, advém do facto de se tratar de uma cidade de grandes dimensões onde se optou por refazer o tecido urbano destruído pelo terramoto e incêndio subsequente, utilizando um novo traçado geométrico. Dificilmente se poderiam usar expropriações em larga escala, não sendo por isso viável esse método e procedimentos. A reedificação da cidade será obra do empenho e capacidade de investimento dos donos das propriedades antigas, ou dos que dispõem de meios para as adquirir, reinventando Lisboa e fazendo-a literalmente renascer das suas cinzas⁴. Fundamental para a concretização deste objectivo foi a definição de um complexo processo de equivalências entre as antigas propriedades e os lotes defi-

¹ “Segunda parte da Dissertação sobre a renovação da Cidade de Lisboa por Manuel da Maia Mestre de campo general, Engenheiro-mor do Reino e Guarda-mor da Torre do Tombo”, 16 de Fevereiro de 1756, §6. A *Dissertação* é constituída por três partes e um Aditamento. As duas primeiras partes são conhecidas unicamente pela cópia feita por João Baptista de Castro, e que se conserva na Biblioteca Pública de Évora (BPE), *Códice CXII* / 2-9, fls. 666-68.

Arbitragem Científica Peer Review

Miguel Figueira de Faria
Universidade Autónoma de Lisboa

Raquel Henriques da Silva
Faculdade de Ciências Sociais
e Humanas da Universidade Nova
de Lisboa

Data de Submissão
Date of Submission
Mar. 2013

Data de Aceitação
Date of Approval
Abr. 2014

Sobre a importância da actuação de Manuel da Maia na Reconstrução de Lisboa consultar França, José-Augusto. 1987. *Lisboa Pombalina e o Iluminismo*. 3.ª ed. rev. act.. Lisboa: Livraria Bertrand (1.ª ed. port., 1966); Sepúlveda, Cristovão Aires de Magalhães. 1910. *Manuel da Maia e os engenheiros militares portugueses no Terremoto de 1755*. Lisboa: Imprensa Nacional, disponível em <http://purl.pt/848>; Teixeira, Manuel C. 2007. “O plano de reconstrução da baixa de Lisboa: a expressão erudita do modo tradicional de planeamento da cidade portuguesa”, *O Terramoto de 1755. Impactos históricos*. Lisboa: Livros Horizonte; Santos, Maria Helena Ribeiro dos. 2005. *A Baixa Pombalina. Passado e futuro*. Lisboa: Livros Horizonte (2000).

² DGLAB/TT, Feitos Findos, Juízo da Inspeção dos Bairros, Bairro do Rossio. *Livro das Avaliações*, fol. 1v. A expressão é do “Discurso sobre a avaliação dos Terrenos....”, documento de Mon-tanha que se analisa em detalhe neste artigo.

³ Não há qualquer investigação que analise de modo aprofundado e globalmente a documentação existente sobre a implementação do Plano no terreno, que apenas é referida de forma pontual. Uma primeira abordagem e interpretação foi apresentada em Santos, Maria Helena Ribeiro dos Santos e Sagarra i Trias, Ferran. 2011. “Trading properties after the earthquake: the rebuilding of eighteenth-century Lisbon”. *Planning Perspectives*, Volume 26, n.º 2, 301-11 (DOI:10.1080/02665433.2011.550450).

⁴ As obras públicas e a urbanização da Cidade foram geridas pela Junta do Comércio, que recebia o donativo de 4% criado pelo Decreto de 2 de janeiro de 1756, e o donativo voluntário do Brasil, e que administrou estes fundos promovendo e pagando as despesas públicas da reconstrução. Mas os gastos relativos à reedificação dos edifícios privados foram custeados exclusivamente pelos proprietários particulares, construindo nos novos lotes adjudicados de acordo com os Alinhamentos e Prospectos aprovados.

⁵ Instrução de 19 de Junho de 1759, publicada em Freitas, Joaquim Inácio de (comp.). 1819.

nidos pelo novo traçado, procurando acautelar devidamente os direitos existentes. Este tema essencial é abordado e discutido de forma exaustiva na “Dissertação” de Manuel da Maia. Como refere, havia que encontrar uma resposta adequada para as questões relacionadas quer com as ‘quantidades’ quer com as ‘qualidades’ das casas e dos sítios da antiga e da nova cidade.

Foram publicadas sucessivamente várias leis e normas que definem de forma muito clara o processo de equivalências, conforme adiante se explica. Curiosamente, a legislação trata as novas propriedades como se fossem as ‘mesmas’ antigas, e na verdade, a situação resultante aproximar-se-á dessa realidade. Um notável espírito analítico e criativo é patente na definição de métodos muito eficazes, que permitiram que se passasse dos estudos à sua concretização prática sobre o terreno. A distribuição dos novos lotes é formalizada através de um Auto de Adjudicação e Posse, elaborado de acordo com a minuta estabelecida pela Instrução de 19 de Junho de 1759 (Freitas 1819, 110-1)⁵. Após comprovar a propriedade das casas antigas, com base na descrição registada no Livro do Tombo mandado executar pelo Decreto de 29 de Novembro de 1755 (Silva 1830, 401-2)⁶, o proprietário fica obrigado a “dar as ditas casas reedificadas”, conformando-se “no prospecto e construção delas com as *Instruções* e *Decreto de 12 de Junho* do mesmo ano [1758], e mais providências, ordenadas por sua Majestade em comum benefício” (Freitas 1819, 111)⁷.

Diz o Aviso de 30 de Junho de 1759 (Freitas 1819, 120)⁸ “que as sobreditas adjudicações de Terrenos se façam de sorte que, entregando-se a cada um dos donos deles o mesmo número de palmos superficiais, que antes tinha em figura disforme, em outra figura regular de Quadrado, ou Paralelogramo, se fique assim conseguindo o comum benefício de todos os sobreditos interessados; e o regular prospecto, e a boa serventia das Ruas da Cidade e de seus moradores”. Corrige-se deste modo a situação antecedente em que “na irregularidade de algumas porções que a cada um dos referidos interessados pertencia, tendo na frente por exemplo quarenta ou cinquenta palmos, e no fundo quinze, vinte ou trinta; não há possibilidade para os Edifícios se fabricarem de sorte que todos os interessados neles fiquem gozando dos benefícios das separações, luzes e ductos particulares, por onde se devem evacuar as superfluidades das casas para as cloacas principais”. A regra básica é manter a ‘mesma’ área, mas com uma nova forma e fachadas regulares, associando à quantidade das áreas as qualidades da forma e do desenho urbano.

Vemos assim que o Auto de Posse informa sobre a área e a rua onde se situava a parcela antiga, sendo aplicado o seguinte método de conversão: divide-se esta área pela profundidade do novo lote (que é constante em cada rua, em geral 58 ou 75 palmos na zona baixa), e obtem-se a largura da frente do lote equivalente. Aspecto inovador é o facto desta frente ter de ser um múltiplo do módulo da fachada do quarteirão, pelo que é necessário proceder ao ajustamento deste valor, e indica-se quanto se deverá comprar ou vender para obter uma frente adequada. A lei impõe aliás a existência de uma frente mínima de 26 palmos (2 módulos = 5,72 m), para assegurar condições de habitabilidade.

A outra questão essencial é que devem ser mantidas as qualidades das propriedades que advêm da sua localização, situando nas ruas principais as que antes estavam nas melhores ruas comerciais, e preservando a sua maior ou menor proximidade do rio, factor de valorização importante. A reedificação é iniciada pelo eixo estruturante da quadrícula da zona baixa, onde serão localizados os terrenos das antigas Ruas dos Escudeiros, Douradores e Ourives do Ouro “as quais todas se acham actualmente incluídas na Rua denominada Augusta, que discorre desde o meio da Praça do Comércio até à do Rossio”, conforme se define no Edital de 12 de Junho de 1759 (Silva 1830, 662-3)⁹.

O documento técnico elaborado pelo Engenheiro Alexandre José Montanha¹⁰ com o título “Discurso sobre a avaliação dos Terrenos, que devem comprar ou vender os proprietários das Casas, que foram inteiramente demolidas pelo terremoto do primeiro de Novembro de mil setecentos cinquenta e cinco, e incêndio a ele sucessivo”, aprovado em 29 de Dezembro de 1760 por Aviso do Arcebispo Regedor Dom João (Rossio, *Avaliações*, fols. 1-5)¹¹, ilustra de modo eloquente as regras que permitiram contabilizar os acertos necessários para a adequação da área das propriedades antigas ao sistema modular da arquitectura dos novos lotes, agora situados em ruas largas e arejadas. As ruas do novo traçado da zona baixa são hierarquizadas e agrupadas em sete categorias distintas, e para cada uma delas estabelece-se um preço para o palmo de frente de lote. Passa assim a poder dispor-se de uma tabela para aplicar sempre que seja necessário fazer avaliações.

Destaca-se a Praça do Rossio, o local mais caro por se considerar que uma praça é “o sítio mais nobre em que pode haver propriedades de particulares” (Rossio, *Avaliações*, fol. 2v)¹², com 20.000 e 16.000 réis, respectivamente nos lados ocidental e sul, porque o primeiro caso está beneficiado por ter duas fachadas de rua, e a sul apenas uma na praça. Seguem-se as ruas mais importantes, e que são as que têm 60 palmos de largura. A Rua Nova d’El-Rei (Comércio), vale 12.000 réis, por estar mais próxima do rio. Já os três eixos nobres – Ouro, Augusta e Bela da Rainha (Prata) – têm dois preços 9.000 e 8.000 réis, respectivamente para a metade mais perto do rio, e para a metade até ao Rossio. As outras duas ruas paralelas a estas – Nova da Princesa (Faqueiros) e Madalena – têm igualmente dois preços 8.500 e 7.500 réis, atribuídos de forma idêntica, consoante a proximidade do rio. As restantes ruas intermédias, menos importantes – Douradores, Correeiros, Sapateiros e também a Rua Nova das Hortas (depois Valverde, e actual 1.º de Dezembro) – são as mais baratas e têm um preço único de 7.000 réis, visto considerar-se que estão distantes do rio. Quanto às ruas paralelas à Rua Nova d’El-Rei, temos São Julião com 9.000 réis e Conceição com 8.000 réis, valorizadas pela proximidade do rio, e por terem uma profundidade de lote de 75 palmos (16,5 m), enquanto que a generalidade das outras ruas têm apenas 58 palmos (12,76 m).

Exemplifica-se cada uma destas situações através de um lote-tipo, informando-se qual o rendimento – o foro – que se poderia obter aplicando um juro do 5%, como justificação para os preços propostos. Adicionalmente informa-se que além dos valores para as frentes das ruas, se deverá contabilizar também o valor das

Colecção Cronológica de Leis Extravagantes, Posteriores à Nova Compilação das Ordenações do Reino, Publicadas em 1603. Tomo II. Que compreende o Reinado do Senhor D. José I até o ano de 1761 inclusivamente. Coimbra: Real Imprensa da Universidade.

⁶ Decreto de 29 de Novembro de 1755, publicado em Silva, António Delgado da. 1830. *Colecção da Legislação Portuguesa desde a última Compilação das Ordenações. Legislação de 1750 a 1762.* Lisboa: Tipografia Maignense.

⁷ Instrução de 19 de Junho de 1759, em Freitas, 1819. *Colecção Cronológica de Leis Extravagantes.* Coimbra: Real Imprensa da Universidade.

⁸ Aviso de 30 de Junho de 1759, em Freitas, 1819. *Colecção Cronológica de Leis Extravagantes.* Coimbra: Real Imprensa da Universidade.

⁹ Edital de 12 de Junho de 1759, publicado em Silva, 1830. *Legislação de 1750 a 1762.* Lisboa: Tipografia Maignense.

¹⁰ Numa pesquisa não sistemática na documentação consultada relativa à Inspeção dos Bairros (DGLAB/TT) verifica-se que Alexandre José Montanha aparece frequentemente como ‘louvado’, ou seja avaliador nos autos de medição do Tombo, e também como colaborador nos Autos de Posse e nas Avaliações, trabalhando com Eugénio dos Santos, Carlos Mardel, Clemente Valenzuela e Miguel de Blasco, na condição de Ajudante, e mais tarde como Praticante da Aula Militar, entre 1756 e 1765. É promovido a Capitão de Infantaria e parte para o Brasil, sendo conhecido pelo seu trabalho na implantação urbana de Porto Alegre em 1772, e de outras localidades, relacionadas com o povoamento por casais açoreanos. Regressou a Portugal tendo sido nomeado Tenente-Coronel de Infantaria com o exercício de Engenheiro em 1791. Sobre a actividade no Brasil consultar Oliveira, Clovis Silveira de. 1985. *Porto Alegre. A Cidade e Sua Formação.* Porto Alegre: Ed.Gráfica e Editora Norma; e Macedo, Francisco Riopardense. 1973. *História e vida da cidade de Porto Alegre.* Porto Alegre: Editora da Universidade Federal de Rio Grande do Sul.

¹¹ DGLAB/TT, Inspeção dos Bairros, Bairro do Rossio, *Livro de Avaliações*, fols. 1-5. Ver também Monteiro, Claudio. 2010. *Escrever direito por linhas rectas*. Lisboa: aafdl, 391-5.

¹² DGLAB/TT, Inspeção dos Bairros, Bairro do Rossio, *Livro de Avaliações*, fol. 2v.

esquinas; quando os lotes anteriormente não beneficiassem dessa situação, haveria que adicionar mais 10.000 réis por cada palmo de frente na travessa. No caso da quadrícula da zona baixa, a generalidade das travessas é definida pela soma da profundidade dos dois lotes que rematam o quarteirão, ou seja 116 palmos = 58 palmos \times 2 (25,52 m = 12,76 m \times 2), e que têm as suas frentes nas ruas principais ou intermédias. Para outras situações indica-se que as mesmas regras serão adaptadas em conformidade com as diferentes localizações dos lotes.

Nos documentos que consultei verifica-se que o procedimento usado em termos práticos é basicamente o seguinte. É feita a conversão da área antiga para um lote novo, como se de facto se fosse implantá-lo, respeitando os dois aspectos básicos: mantem-se a mesma área, mas agora com uma forma regular, e supondo que ficará numa situação em planta que corresponda às 'qualidades' do seu sítio anterior - numa rua mais ou menos principal, ou mais ou menos perto do rio. Uma vez definida hipoteticamente essa rua, calcula-se a frente que teria o lote, dividindo a área registada no Tombo pelo fundo da parcela que, como se viu, é constante para cada rua. Multiplicando a largura da frente equivalente pelo preço por palmo tabelado, obter-se-ia o valor 'actualizado' da propriedade antiga.

Ficaram estabelecidos deste modo os preços das ruas novas, elemento contabilístico indispensável para determinar os montantes dos pagamentos a que a distribuição dos novos lotes regulares e modulados obrigava. Houve a necessidade de tipificar várias situações, que se traduzem na atribuição de um preço diferente para cada praça ou rua, em função das diferentes qualidades que caracterizavam a cidade antiga. Efectivamente é esta nova cidade mais bela, ordenada e regular, a realidade que ainda hoje podemos encontrar na Baixa de Lisboa. ●